



# CÔNG TY CỔ PHẦN AN PHÚ

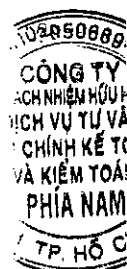
*Báo cáo Tài chính  
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011  
đã được kiểm toán*

Được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN	03 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	04 - 07
- Kết quả hoạt động kinh doanh	08 - 08
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 09
- Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 25



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần An Phú (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103002604, đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sản xuất An Phú. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 01 năm 2006, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần An Phú (viết tắt là An Phu Corp.).

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 23 tháng 09 năm 2011, Công ty có vốn điều lệ là 820.474.830.000 (Tám trăm hai mươi tỷ bốn trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng chẵn).

Trụ sở chính: P1403 Lầu 14 Centec Tower, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai - Phường 6 - Quận 3 - TP.HCM

**Công ty có các đơn vị thành viên sau:**

Tên	Vốn đầu tư
Công ty liên kết	
Công ty Cổ phần ĐTXD Phú Mỹ An	62.500.000.000 VND
Công ty Cổ phần Phú An Thạnh	149.000.000.000 VND
Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng	99.000.000.000 VND

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 37.390.589.572 VND (Năm 2010 lợi nhuận sau thuế là 9.072.819.392 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2011 là 46.103.775.280 VND (Năm 2010 lợi nhuận chưa phân phối là 9.073.185.708 VND).

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông : Võ Thành Hùng	Chủ tịch
Ông : Trương Quốc Dũng	Thành viên
Ông : Lâm Trúc Nhỏ	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng bao gồm:

Ông : Nguyễn Ngọc Thường	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 16/09/2011)
Ông : Võ Thành Hùng	Tổng Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 16/09/2011)
Ông : Dương Xuân Quốc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông : Phạm Phú Hiếu Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông : Trần Bá Vinh	Kế Toán Trưởng	

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2012

**Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**  
 Thành Hùng



Số : 104 /BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN****Về báo cáo tài chính năm 2011 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011  
của Công ty Cổ phần An Phú****Kính gửi:** - Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
- Công ty Cổ phần An Phú

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần An Phú được lập ngày 15 tháng 02 năm 2012 gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được trình bày từ trang 04 đến trang 25 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

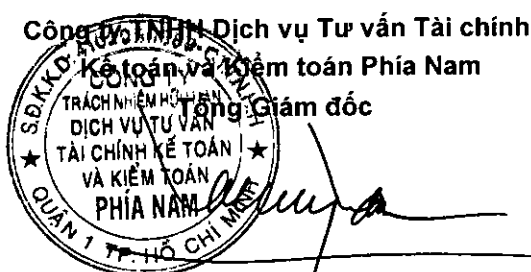
**Cơ sở ý kiến:**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thủ nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên:**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần An Phú tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2012

**LÊ VĂN TUẤN**

Chứng chỉ KTV số: 0479/KTV

**Kiểm toán viên****TẠ QUANG LONG**

Chứng chỉ KTV số: 0649/KTV

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

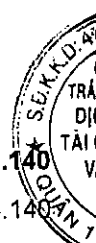
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>829.284.584.025</b>	<b>567.854.213.775</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>3.765.742.177</b>	<b>1.005.661.105</b>
1. Tiền	111	03	3.765.742.177	1.005.661.105
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>04</b>	<b>190.000.144.700</b>	<b>1.936.855.400</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		190.000.242.581	3.830.298.594
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(97.881)	(1.893.443.194)
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>252.078.722.877</b>	<b>254.218.781.178</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		186.479.863.521	231.296.012.107
2. Trả trước cho người bán	132		4.120.670.140	1.858.276.152
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	05	61.478.189.216	21.064.492.919
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>369.009.522.243</b>	<b>300.766.882.843</b>
1. Hàng tồn kho	141	06	369.009.522.243	300.766.882.843
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.430.452.028</b>	<b>9.926.033.249</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		79.070.558	431.039.438
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.865.715.469	7.282.387.476
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	07	1.485.666.001	2.212.606.335
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>351.957.677.870</b>	<b>650.648.374.953</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>39.210.000.000</b>	<b>39.210.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218	08	39.210.000.000	39.210.000.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>397.677.870</b>	<b>887.050.813</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	09	282.850.975	511.818.522
- Nguyên giá	222		1.849.943.034	2.095.914.320
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.567.092.059)	(1.584.095.798)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	10	114.826.895	375.232.291
- Nguyên giá	228		592.976.160	578.605.160
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(478.149.265)	(203.372.869)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>11</b>	<b>312.350.000.000</b>	<b>610.551.324.140</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			300.051.324.140
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		310.500.000.000	310.500.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		1.850.000.000	
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.181.242.261.895</b>	<b>1.218.502.588.728</b>

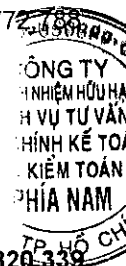


## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)</b>	<b>300</b>		<b>276.727.332.693</b>	<b>351.002.768.389</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>191.965.149.119</b>	<b>289.535.995.601</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	12	105.225.929.000	214.842.670.980
2. Phải trả cho người bán	312			
3. Người mua trả tiền trước	313		47.275.023	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	10.301.873.827	3.566.221.605
5. Phải trả người lao động	315			467.902.000
6. Chi phí phải trả	316	14	323.562.698	
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	15	75.970.902.947	70.584.829.837
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		95.605.624	74.371.179
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>84.762.183.574</b>	<b>61.466.772.788</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	16	1.850.000.000	
4. Vay và nợ dài hạn	334	17	82.892.183.574	61.466.772.788
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		20.000.000	
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
<b>B . VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 +430)</b>	<b>400</b>		<b>904.514.929.202</b>	<b>867.499.820.339</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	18	<b>904.514.929.202</b>	<b>867.499.820.339</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		820.474.830.000	820.474.830.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		27.625.000.000	27.625.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(16.169.124)	(688.415)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.987.910.082	3.987.910.082
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		6.339.582.964	6.339.582.964
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		46.103.775.280	9.073.185.708
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.181.242.261.895</b>	<b>1.218.502.588.728</b>





## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chi tiêu	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
USD		1.219,55	1.217,09
6. Dự toán chi hoạt động			

TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2012

**Người lập biểu**



**Nguyễn Thị Kim Khánh**

**Kế toán trưởng**

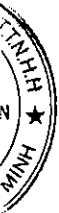


**Trần Bá Vinh**

**Tổng Giám đốc**



**Võ Thành Hùng**



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	325.128.763.909	506.101.012.703
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	20		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	21	325.128.763.909	506.101.012.703
4. Giá vốn hàng bán	11	22	318.842.162.268	475.515.157.119
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6.286.601.641	30.585.855.584
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	69.813.129.567	36.144.231.520
7. Chi phí tài chính	22	24	32.656.681.786	38.825.703.008
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.824.617.288	28.244.425.385
8. Chi phí bán hàng	24		1.648.249.308	3.271.653.814
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		13.320.894.449	12.470.754.158
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		28.473.905.665	12.161.976.124
11. Thu nhập khác	31		21.590.300.331	647.679.169
12. Chi phí khác	32		6.290.111	
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		21.584.010.220	647.679.169
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		50.057.915.885	12.809.655.293
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	12.667.326.313	3.736.835.901
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		37.390.589.572	9.072.819.392
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		456	111

TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Khánh

Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh



Tổng Giám đốc

Võ Thành Hùng

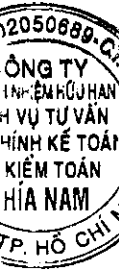
## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm 2011	Năm 2010
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	464.883.754.666	670.044.973.964
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(41.172.310.743)	(65.841.006.698)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(3.295.025.375)	(1.778.629.450)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(31.253.546.257)	(27.805.660.336)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(4.809.001.313)	(5.699.828.338)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	11.881.047.294	16.342.378.473
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(123.593.302.549)	(102.844.567.106)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>272.641.615.723</b>	<b>482.417.660.509</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	25.464.000	6.950.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác	23	(2.488.800.000.000)	(7.770.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	2.298.800.000.000	2.938.136.630
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.	26	300.000.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	25.779.026.519	146.759.304
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>135.804.490.519</b>	<b>(4.678.154.066)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	89.540.000.000	66.626.342.220
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(495.112.682.980)	(527.608.419.720)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(115.650.000)	(18.143.061.560)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(405.688.332.980)</b>	<b>(479.125.139.060)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>2.757.773.262</b>	<b>(1.385.632.617)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>1.005.661.105</b>	<b>2.391.331.082</b>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>	<i>2.307.810</i>	<i>(37.360)</i>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>3.765.742.177</b>	<b>1.005.661.105</b>



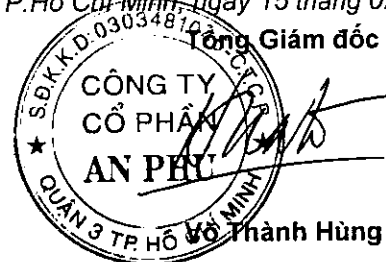
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Khánh

Trần Bá Vinh



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2011

**1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần An Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103002604, đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sản xuất An Phú. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 01 năm 2006, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần An Phú (viết tắt là An Phu Corp.).

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 23 tháng 09 năm 2011, Công ty có vốn điều lệ là 820.474.830.000 (Tám trăm hai mươi tỷ bốn trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng chẵn).

Trụ sở chính: P1403 Lầu 14 Centec Tower, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai - Phường 6 - Quận 3 - TP.HCM

**Lĩnh vực kinh doanh:**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ.

**Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà. Cho thuê kho. Cho thuê căn hộ, văn phòng.
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình dân dụng, giao thông, cấp thoát nước, công trình điện (sau điện kế), khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu dân cư, khu du lịch.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị và phụ tùng ngành công - nông nghiệp - xây dựng, máy móc thiết bị văn phòng (không hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị ngành in).
- Bán buôn ô tô và các xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô, xe gắn máy.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng.
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán hải sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Mua bán đồ dùng cá nhân và gia đình (trừ súng đạn thể thao), vật tư, trang thiết bị y tế, dụng cụ y tế, văn phòng phẩm.
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Mua bán nguyên vật liệu phục vụ sản xuất, hoá chất (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), hàng trang trí nội thất.
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và các xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán phụ tùng xe.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác cát, đá.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Mua bán nông sản (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).

**2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY****Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

### **Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

### **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Theo thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009, chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ, các khoản nợ ngắn hạn (1 năm trở xuống) có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm thì không hạch toán vào chi phí hoặc thu nhập mà để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

### **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### **Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2011

- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nêu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

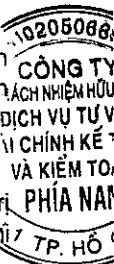
Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quy.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2011

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công Ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu****Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành 25%.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 3. TIỀN

	31/12/2011	01/01/2011
<b>Tiền mặt</b>	<b>123.030.764</b>	<b>97.351.342</b>
Tiền mặt VND	123.030.764	97.351.342
Tiền mặt ngoại tệ-USD		
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>3.642.711.413</b>	<b>908.309.763</b>
Tiền gửi VND	3.617.310.626	885.267.815
- Ngân hàng TMCP XNK - Tp.HCM	1.064.993	420.682
- Ngân hàng TMCP XNK - Quận 10	25.484.113	
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	1.018.520.614	651.339.481
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Bình Tây	1.461.813	22.611.688
- Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Bình Tân	64.211.643	210.895.964
- Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Bình Tây	475.571.710	
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn	2.029.443.400	
- Ngân hàng VP - CN Sài Gòn	1.552.340	
Tiền gửi ngoại tệ	25.400.787	23.041.948
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Tp.HCM	25.400.787	23.041.948
<b>Tiền đang chuyển</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>3.765.742.177</b>	<b>1.005.661.105</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2011	01/01/2011
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	242.581	3.830.298.594
- Tiền gửi có kỳ hạn	190.000.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn	190.000.000.000	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	(97.881)	(1.893.443.194)
<b>Cộng</b>	<b>190.000.144.700</b>	<b>1.936.855.400</b>

### 5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2011	01/01/2011
- Phải thu về cổ phần hoá	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Phải thu khác	61.478.189.216	21.064.492.919
+ Ban bồi thường dự án An Phú Hưng	43.781.609.000	13.276.509.000
+ Công ty CP Rạng Đông	2.202.319.977	
+ Công ty Cp Đầu tư Xây dựng số 01	804.119.731	1.359.734.366
+ Công ty TNHH XD Hoàn Thiện	2.435.512.000	2.435.512.000
+ Công ty TNHH Kỹ thuật điện HTD	6.924.416.049	2.043.276.329
+ Công ty TNHH Tư vấn DP	2.057.280.000	
+ Trích trước lãi tiền gửi có kỳ hạn - NH TMCP Sài Gòn	1.753.888.889	
+ Khác	1.519.043.570	1.949.461.224
<b>Cộng</b>	<b>61.478.189.216</b>	<b>21.064.492.919</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

### 6. HÀNG TỒN KHO

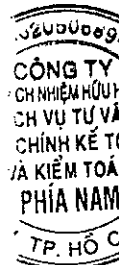
	31/12/2011	01/01/2011
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	368.534.339.697	300.291.700.297
- Thành phẩm	-	-
- Hàng hóa	475.182.546	475.182.546
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hóa kho bảo thuế	-	-
- Hàng hóa bất động sản	-	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>369.009.522.243</b>	<b>300.766.882.843</b>

### 7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2011	01/01/2011
- Tạm ứng	1.485.666.001	1.953.980.125
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	258.626.210
<b>Cộng</b>	<b>1.485.666.001</b>	<b>2.212.606.335</b>

### 8. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2011	01/01/2011
- Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	39.210.000.000	39.210.000.000
<b>Cộng</b>	<b>39.210.000.000</b>	<b>39.210.000.000</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

### 9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TSCĐ)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
Số dư đầu năm			1.252.498.454	843.415.866		2.095.914.320
Số tăng trong năm				52.360.000		52.360.000
- Mua trong năm				52.360.000		52.360.000
- Tặng khác						
Số giảm trong năm			298.331.286			298.331.286
- Thanh lý, nhượng bán			298.331.286			298.331.286
Số dư cuối năm			954.167.168	895.775.866		1.849.943.034
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm			941.462.624	642.633.174		1.584.095.798
Số tăng trong năm			174.204.744	100.832.692		275.037.436
- Khấu hao trong năm			174.204.744	100.832.692		275.037.436
- Tặng khác						
Số giảm trong năm			292.041.175			292.041.175
- Thanh lý, nhượng bán			292.041.175			292.041.175
Số dư cuối năm			823.626.193	743.465.866		1.567.092.059
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
1. Tại ngày đầu năm			311.035.830	200.782.692		511.818.522
2. Tại ngày cuối năm			130.540.975	152.310.000		282.850.975



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>			
Số dư đầu năm		578.605.160	578.605.160
Số tăng trong năm		14.371.000	14.371.000
- Mua trong năm		14.371.000	14.371.000
Số giảm trong năm			
- Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối năm		592.976.160	592.976.160
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm		203.372.869	203.372.869
Khấu hao trong năm		274.776.396	274.776.396
Giảm trong kỳ			
Số dư cuối năm		478.149.265	478.149.265
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>			
Tại ngày đầu năm		375.232.291	375.232.291
Tại ngày cuối năm		114.826.895	114.826.895

**11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2011	01/01/2011
- Đầu tư vào công ty con (Công ty CP BĐS Phú Vinh) (1)		300.051.324.140
- Đầu tư vào công ty liên kết	310.500.000.000	310.500.000.000
+ Công ty CP ĐTXD Phú Mỹ An	62.500.000.000	62.500.000.000
+ Công ty CP Phú An Thạnh (2)	149.000.000.000	149.000.000.000
+ Công ty CP Đông Phương Hồng (3)	99.000.000.000	99.000.000.000
- Đầu tư dài hạn khác	1.850.000.000	
+ Công ty CP Hoa Thương (4)	1.850.000.000	
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>312.350.000.000</b>	<b>610.551.324.140</b>

(1) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 224/08 ngày 21 tháng 11 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần An Phú và ông Vũ Hoàng Cường, Công ty mua lại 11.512.830 cổ phần của ông Vũ Hoàng Cường tại Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Vinh với giá là 300.001.324.140 đồng. Trong năm 2009, đơn vị đã bổ sung vốn góp với số tiền là 50.000.000 đ.

(2) Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 36/09/HĐQT/BB ngày 22 tháng 09 năm 2009 đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Hiệp Phúc góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần An Phú với giá trị vốn góp tăng thêm là 149.000.000.000 đồng với hình thức góp bằng 149.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phú An Thạnh với mệnh giá là 1.000.000 đ/cổ phiếu.

(3) Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 34/09/HĐQT/BB ngày 21 tháng 09 năm 2009 đã chấp thuận cho Công ty Cổ phần Tân Hiệp góp vốn thêm vào Công ty Cổ phần An Phú với giá trị vốn góp tăng thêm là 99.000.000.000 đồng với hình thức góp bằng 99.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đông Phương Hồng với mệnh giá là 1.000.000 đ/cổ phiếu.

(4) Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 10 năm 2011 giữa Công ty Cổ phần An Phú và ông Võ Thành Hùng, Công ty mua lại 500.000 cổ phần của ông Võ Thành Hùng tại Công ty Cổ phần Hoa Thương với giá là 5.000.000.000 đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2011, số cổ phần thực hữu của Công ty Cổ phần An Phú tại Công ty Cổ phần Hoa Thương là 185.000 cổ phần.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

**12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2011	01/01/2011
- NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM	103.042.838.000	188.937.692.980
+ VND	103.042.838.000	188.937.692.980
- NH Ngoại Thương VN - CN Bình Tây	2.183.091.000	23.804.978.000
+ VND	2.183.091.000	23.804.978.000
- Công ty TNHH TM & DV Đại Minh		2.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>105.225.929.000</b>	<b>214.842.670.980</b>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2011	01/01/2011
- Thuế giá trị gia tăng		106.766.182
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất, nhập khẩu		1.073.502.943
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.119.814.750	2.261.489.750
- Thuế thu nhập cá nhân	182.059.077	124.462.730
<b>Cộng</b>	<b>10.301.873.827</b>	<b>3.566.221.605</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2011	01/01/2011
- Trích trước chi phí lãi vay	323.562.698	
<b>Cộng</b>	<b>323.562.698</b>	

**15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2011	01/01/2011
- Tài sản thừa chờ xử lý		63.763.010
- Kinh phí công đoàn	33.524.580	
- Bảo hiểm xã hội	53.545.307	7.040.071
- Bảo hiểm y tế	15.811.900	
- Bảo hiểm thất nghiệp		
- Phải trả về cổ phần hóa		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	75.868.021.160	70.514.026.756
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.957.573.809	46.810.172.667
+ Công ty TNHH MTV An Phú	2.970.842.850	3.456.679.250
+ Đặt cọc thuê căn hộ dự án An Phú Plaza	10.671.501.357	6.028.575.766
+ Thu theo tiến độ dự án An Phú Plaza	104.099.600	219.749.600
+ Tiền cổ tức 2009	367.133.333	13.368.457.473
+ Vũ Hoàng Cương	796.870.211	630.392.000
+ Khác		
<b>Cộng</b>	<b>75.970.902.947</b>	<b>70.584.829.837</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2011

**16. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

- Ông Võ Thành Hùng (Mua cổ phần Cty CP Hoa Thương)  
Cộng

31/12/2011	01/01/2011
1.850.000.000	
<b>1.850.000.000</b>	

**17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

- NH Ngoại Thương VN - CN TP.HCM  
Cộng

31/12/2011	01/01/2011
82.892.183.574	61.466.772.788
<b>82.892.183.574</b>	<b>61.466.772.788</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối doái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>820.474.830.000</b>	<b>27.625.000.000</b>	<b>(791.051.821)</b>	<b>3.987.910.082</b>	<b>3.795.029.830</b>	<b>21.359.919.450</b>
Tăng vốn trong năm trước						9.072.819.392
Lãi trong năm trước						
Tăng do trích từ lợi nhuận						
Tăng khác			791.051.821			1.455.446.866
Giảm vốn trong năm trước						
Lỗ trong năm trước						
Chia cổ tức						(18.362.811.160)
Trích lập quỹ					4.000.000.000	(4.452.188.840)
Giảm khác			(688.415)		(1.455.446.866)	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>820.474.830.000</b>	<b>27.625.000.000</b>	<b>(688.415)</b>	<b>3.987.910.082</b>	<b>6.339.582.964</b>	<b>9.073.185.708</b>
Tăng vốn trong năm nay						
Lãi trong năm nay						37.390.589.572
Tăng do trích từ lợi nhuận						
Tăng khác						
Giảm vốn trong năm nay						
Lỗ trong năm nay						
Chia cổ tức						
Trích lập quỹ						(360.000.000)
Giảm khác			(15.480.709)			
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>820.474.830.000</b>	<b>27.625.000.000</b>	<b>(16.169.124)</b>	<b>3.987.910.082</b>	<b>6.339.582.964</b>	<b>46.103.775.280</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Cuối năm</u>	%	<u>Đầu năm</u>	%
Vốn góp của Nhà nước	91.572.470.000	11,16%	91.572.470.000	11,16%
Vốn góp của các đối tượng khác	728.902.360.000	88,84%	728.902.360.000	88,84%
Trong đó:				
- Do pháp nhân nắm giữ	383.088.000.000	46,69%	569.600.000.000	69,42%
- Do thể nhân nắm giữ	345.814.360.000	42,15%	159.302.360.000	19,42%
<b>Cộng</b>	<b>820.474.830.000</b>	<b>100%</b>	<b>820.474.830.000</b>	<b>100%</b>

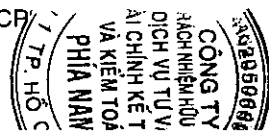
### c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+Vốn góp đầu năm	820.474.830.000	820.474.830.000
+Vốn góp tăng trong năm	-	-
+Vốn góp giảm trong năm		
+Vốn góp cuối năm	820.474.830.000	820.474.830.000

### d) Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	82.047.483	82.047.483
- Cổ phiếu phổ thông	82.047.483	82.047.483
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	82.047.483	82.047.483
- Cổ phiếu phổ thông	82.047.483	82.047.483
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/CP



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

e) Các quỹ của công ty:

	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
- Quỹ đầu tư phát triển	3.987.910.082	3.987.910.082
- Quỹ dự phòng tài chính	6.339.582.964	6.339.582.964
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
<b>Cộng:</b>	<b>10.327.493.046</b>	<b>10.327.493.046</b>

**19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Năm 2011</i>	<i>Năm 2010</i>
Doanh thu bán hàng	302.309.699.214	447.218.159.162
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.189.017.759	5.988.720.966
Doanh thu kinh doanh địa ốc	21.630.046.936	52.894.132.575
<b>Cộng</b>	<b>325.128.763.909</b>	<b>506.101.012.703</b>

**20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	<i>Năm 2011</i>	<i>Năm 2010</i>
Chiết khấu thương mại		
Giảm giá hàng bán		
Hàng bán bị trả lại		
Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)		
Thuế tiêu thụ đặc biệt		
Thuế xuất khẩu		
<b>Cộng</b>		

**21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Năm 2011</i>	<i>Năm 2010</i>
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	302.309.699.214	447.218.159.162
Doanh thu thuần dịch vụ	1.189.017.759	5.988.720.966
Doanh thu kinh doanh địa ốc	21.630.046.936	52.894.132.575
<b>Cộng</b>	<b>325.128.763.909</b>	<b>506.101.012.703</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<i>Năm 2011</i>	<i>Năm 2010</i>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	297.910.516.653	433.061.281.905
Giá vốn của thành phẩm, dịch vụ đã cung cấp		1.583.296.821
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	20.931.645.615	40.870.578.393
Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
<b>Cộng</b>	<b>318.842.162.268</b>	<b>475.515.157.119</b>





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

### 23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<i>Năm 2011</i>	<i>Năm 2010</i>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36.158.701.899	6.322.457.878
- Hoạt động đầu tư tài chính (mua bán chứng khoán...)		1.421.407.080
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	139.742.900	
- Lãi bán ngoại tệ		
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		1.233.380
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Lãi bán hàng trả chậm	33.514.684.768	28.399.133.182
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>69.813.129.567</b>	<b>36.144.231.520</b>

### 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

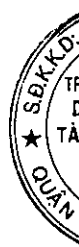
	<i>Năm 2011</i>	<i>Năm 2010</i>
- Lãi tiền vay	31.824.617.288	28.244.425.385
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	2.722.531.233	65.256
- Phí môi giới mua bán chứng khoán	2.878.578	7.169.202
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		10.312.944.021
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.893.367.034)	261.099.144
- Chi phí tài chính khác	21.721	
<b>Cộng</b>	<b>32.656.681.786</b>	<b>38.825.703.008</b>

### 25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<i>Năm 2011</i>	<i>Năm 2010</i>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.491.123.505	3.060.231.737
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	176.202.808	676.604.164
<b>Cộng</b>	<b>12.667.326.313</b>	<b>3.736.835.901</b>

### 26. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	<i>Năm 2011</i>	<i>Năm 2010</i>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	318.842.162.268	475.515.157.119
- Chi phí nhân công	5.822.236.165	5.544.118.340
- Chi phí khấu hao TSCĐ	549.813.832	493.163.416
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.474.297.564	9.379.631.275
- Chi phí bằng tiền khác	2.122.796.196	325.494.941
<b>Cộng</b>	<b>333.811.306.025</b>	<b>491.257.565.091</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2011

**27. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****27.1 Thông tin về các bên liên quan**

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận vốn góp thực hiện An Phú Plaza	6.220.203.049
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Vay ngân hàng VCB HCM nhập vốn góp thực hiện An Phú Plaza	4.561.355.190
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Chi phí lãi vay ngân hàng VCB HCM nhập vốn góp thực hiện An Phú Plaza	4.189.868.935
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay năm 2011	7.325.107.640
Công ty CP BĐS Phú Vinh	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần	300.051.324.140
Công ty CP BĐS Phú Vinh	Công ty con	Nhận tiền vay	340.000.000
Công ty CP BĐS Phú Vinh	Công ty con	Trả lãi vay	34.292.778

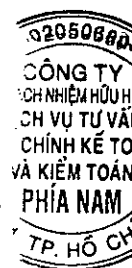
Cho đến ngày 31/12/2011, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu (VND)
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Cho vay dài hạn	39.210.000.000
Công ty CP ĐT XD Phú Mỹ An	Bên liên quan	Lãi cho vay	22.737.926.184

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải trả (VND)
Công ty TNHH MTV An Phú	Bên liên quan	Nhận vốn góp thực hiện An Phú Plaza	60.957.573.809

**27.2 Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 23 tháng 09 năm 2011, Công ty có vốn điều lệ là 820.474.830.000 tỷ đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, các số cổ đông đã nộp đủ vốn góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Tên các cổ đông	Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký kinh doanh	Vốn đã góp vào Công ty
- Công ty Cổ phần Tân Hiệp	355.000.000.000	154.100.000.000
- Công ty Cổ phần Hiệp Phúc	355.000.000.000	167.500.000.000
- Công ty TNHH Một thành viên An Phú	100.000.000.000	91.572.470.000
- Các cổ đông khác	10.474.830.000	407.302.360.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>820.474.830.000</b>	<b>820.474.830.000</b>

### 27.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần An Phú đã điều chỉnh theo kết quả kiểm toán của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS). Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Khánh

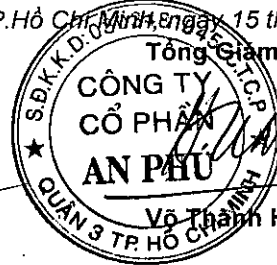
Kế toán trưởng



Trần Bá Vinh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2012

Tổng Giám đốc



Võ Thành Hùng